

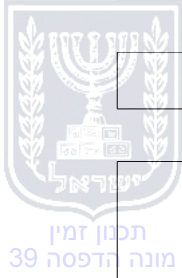
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 414-0956953

רח/2110/ג/1 מעבדות מכבי

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רחובות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

במסגרת פרויקט תשתיות לאומיות, של מכבי שירותי בריאות התכנית מציעה הקמת מבנה מעבדות מכבי בפארק הורוביץ שברחובות, בתכנית מבוקש לשנות את ייעודי הקרקע מאזור תעשייה ג' לתעשייה משרדים מעבדות רפואיות ומרפאות והגדלת מספר קומות מ-5 ל-10 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח/2110/ג/1 מעבדות מכבי

ומספר התכנית

מספר התכנית 414-0956953

3.823 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רחובות
קואורדינאטה X	180054
קואורדינאטה Y	644640

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח התכנית בחלק הדרומי (B) של מתחם פארק הורוביץ במפגש הרחובות מוטי קינד ויוסף חיים צדוק.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רחובות - חלק מתחום הרשות : רחובות

נפה רחובות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	קינד מוטי	רחובות

שכונה פארק הורוביץ רחובות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3651	מוסדר	חלק	80	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
414-0496471	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 414-0496471. הוראות תכנית 414-0496471 תחולנה על תכנית זו.	8414	14253		29/08/2019
רח/ 2000 / ב / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1. הוראות תכנית רח/ 2000 / ב / 1 תחולנה על תכנית זו.	4412	3425		28/05/1996
רח/ 2000 / ב / 6	החלפה		7014	4506		31/03/2015
רח/ 2110	החלפה		5261	1492		05/01/2004
רח/ מק/ 2110 / ד	החלפה		6565	3610		19/03/2013



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דגן מושלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דגן מושלי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 12 10/06/2021	לאה לאיתה לוטן	22/04/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	15: 12 03/06/2021	לאה לאיתה לוטן	22/04/2021	1	1: 500	רקע	אדריכלות
לא	טבלת זכויות מאושרות	15: 12 22/04/2021	לאה לאיתה לוטן	22/04/2021	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תכנית צל מתחם B פארק הורוביץ	19: 48 08/11/2022	לאה לאיתה לוטן	08/11/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	17: 39 14/03/2023	עינת קציר	14/03/2023	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח סביבה	17: 22 11/01/2022	תומר שמי	30/12/2021	28	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר היסטורי	12: 05 30/10/2022	תומר שמי	30/10/2022	31	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר שימושים	12: 06 30/10/2022	תומר שמי	30/10/2022	12	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח מים ביוב וניקוז	08: 38 06/02/2023	אהוד וייסברג	25/10/2022	1	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	פרשה טכנית	11: 57 30/10/2022	אהוד וייסברג	25/08/2022	4	1: 1	מנחה	תשתיות
לא	נספח מי נגר	10: 03 17/01/2022	טל עמית	30/12/2021	22	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח נוף	17: 24 06/06/2021	יאן סטדין	12/05/2021	1	1: 100	מנחה	סביבה ונוף

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	(1)		אור ירושלים בע"מ	מזכרת בתיא					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המגן 1 מזכרת בתיא.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דגן מושלי	36199	מושלי אלדר אדריכלים בע"מ	חיפה	הנביאים (1)	18	04-8311191	04-8311198	dagan@mochly-eldar.com
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן	101856	מושלי אלדר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין (2)	114	03-6488763		leita@mochly-eldar.com
מהנדס	יועץ	אהוד וייסברג		אהוד וייסברג הנדסת מערכות	חיפה		(3)	073-7143751	073-7143755	office@wesberg.co.il
מודד	מודד	מגדי חביב	1524		טייבה		(4)	09-7997393	09-7997399	
אדריכל נוף	יועץ	יאן סטדין		ווי.אס.אל.איי. בע"מ	עמיעז		(5)	08-3740037		ys.landscap@gmail.com
יועץ ניקוז	יועץ	טל עמית		אמפיביו	רמת גן		(6)	03-7369972		office@amphibio.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	מהנדס	עינת קציר	118237	ר.ע.מ.הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	(7)		03-6344411		office@rame ng.net
יועץ סביבה	יועץ	תומר שמי		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	(8)		02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת: הנביאים 18 חיפה.

(2) כתובת: מנחם בגין 114 תל אביב.

(3) כתובת: ירושלים 10 חיפה.

(4) כתובת: טייבה 404000.

(5) כתובת: מושב עמיעוז.

(6) כתובת: היסמין 1 רמת אפעל רמת גן.

(7) כתובת: המלאכה 1 אור יהודה.

(8) כתובת: הנטקה 36 ת.ד. 3694 ירושלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הקמת מבנה תעסוקה הכולל שימושים למעבדות רפואיות, משרדים ומרפאות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מתעשייה ג' לתעסוקה.
2. קביעת זכויות בניה עבור השימושים השונים.
3. קביעת הוראות בניה ופיתוח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה עתירת ידע	3,823	100
סה"כ	3,823	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	3,823.47	100
סה"כ	3,823.47	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח ישמש למשרדים, מעבדות, מרפאות ומכונים השימוש במרתפים יהיה לחניות, מתקנים הנדסיים, חדרים טכניים, מחסנים וחדרי שרות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b>
	<p>1. תותר בניית מרתפים ורמפות בקו בניין 0.</p> <p>2. תתאפשר בליטה של קומת המרתף בגובה של עד 2 מ' מפני הקרקע הטבעית בשלוש פינות המבנה למעט הפינה הצפון מערבית.</p> <p>3. אורך מינימלי של חזיתות המבנים ביחס לאורך המגרש הפונה לרחוב לא יפחת מ- 50%.</p> <p>חיבורים לתשתיות, ארונות מונים למיניהם, יתוכננו ככל מקירות הבניין הראשי, בתוך קווי הבניין. בכל מקרה לא תותר הקמתם בגבול המגרש הקדמי ובמרחב שבינו לבין קו בניין קדמי.</p> <p>4. תתאפשר בליטה של הגג העליון (מרצפת הקומה הטכנית) של עד 2 מ' לתוך המירווח בפינת המגרש המעוגלת.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	55 (1)	55	37164	14800	500	5160	16704	3823	1	תעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל מעקה גג ומסתור בגובה של עד 6 מ' למתקנים טכניים על הגג.
- (2) גובה קומת קרקע עד 7 מ'. תתאפשר קומת גלריה בקומת הקרקע.
- (3) גובה קומת המרתף העליונה תהיה בגובה קומה מלאה של עד 4 מ'.
- (4) כמסומן בתשריט. קו בנין 0 מתחת לקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>1. החניה תהיה בתחום המגרש ובתת הקרקע בלבד, לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה לשימושים המוצעים.</p> <p>2. היתר בניה יכלול חניות לרכבים דו גלגליים ואופניים.</p> <p>3. אזורים לפריקה וטעינה, וכן פינוי אשפה יהיו בקומת המרתף או בקומת הקרקע במקום נסתר ככל הניתן.</p> <p>תתאפשר כניסה לוגיסטית לפינוי אשפה ולוגיסטיקה כולל אזור תפעול וחניות תפעוליות בנוסף לכניסת כלי רכב קיימת.</p> <p>מחסום לרכב ימוקם בקו הבניין בפועל ולא בקו המגרש. בכל מקרה לא תותר הקמת מחסום מעבר לקו הבניין הקדמי.</p> <p>4. לא יוצא היתר בניה בו לא ממומש תקן החניה המלא לכל השימושים במגרש, גם בניצול זכויות של פחות מ- 100%.</p>

6.2	איכות הסביבה
	<p>א. שפכים</p> <p>במתחם תעשה הפרדה בין שפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים, תמלחות, ותשטיפים ממשטחי התפעול. כל זרם יטופל בנפרד ויסולק לאזור פינוי מאושר. שפכים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית לאחר קדם טיפול בשטח המתחם.</p> <p>ב. פסולת</p> <p>הפסולת במתחם תמוין לסוגיה: פסולת אורגנית רטובה, פסולת תעשייתית יבשה, פסולת המיועדת למחזור ופסולת רעילה ומסוכנת. כל סוג פסולת ייאסף ויטופל בכלי אצירה נפרדים בתחומי המגרשים. אצירת פסולת אורגנית תהייה במתקנים סגורים ומקורים עם סידורי שטיפה וקירור לפי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה. אצירת פסולת נוזלית ופסולת רעילה תעשה בכלי אצירה מתאימים ומעל מאצרות אטומות.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>תעשה הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז נגר עילי נקי, ומערכות ניקוז ואיסוף תשטיפים ממשטחי תפעול ושטחים במפעלים העלולים להיות מזוהמים. הנגר העילי מגות, ינוקז באמצעות מרזבים וצנרת ניקוז תת-קרקעית, ויסולק אל מערכת הניקוז הציבורית.</p> <p>ד. מרחקי הפרדה</p> <p>תתקיים עמידה מלאה במדיניות המשרד להגניס לעניין מרחקי הפרדה בכל הנוגע לשימוש בחומרים מסוכנים והיתרי רעלים במתחם המתוכנן.</p> <p>ה. קרינה</p> <p>תנאי היתר בניה יהיה היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה לעניין קרינה.</p> <p>חדרי שנאים יוקמו בתת הקרקע בהתאם למרחקים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>

6.3	חשמל
	<p>חדרי שנאים:</p> <p>1. תחנות ההשנאה ימוקמו, בתחומי המגרש. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה.</p> <p>2. לא תותר הפניית מבנה שנאים עילי לחזית הרחוב אלא לחזית צדדית או אחורית.</p>

6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. ניקוז המגרש יעשה ע"י חיבור לקו עירוני קיים.</p>

<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>2. ינתן פתרון תקני לגלישת עודפי מי נגר אל צירי הניקוז העירוניים.</p> <p>3. אין לחבר ניקוז מזגנים לבורות חלחול, אלא לביוב או למערכות ההשקייה בלבד.</p> <p>4. לא יותר חיבור בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>5. יש לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בתחום המגרש במצב המוצע לתקופת חזרה של 50:1), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר.</p>

<b>6.5</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה במגרש יהיה אישור הועדה המקומית. לתכנית בינוי ופיתוח שתכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>תנועה, חניה, עצים, סביבה, תשתיות, פתרונות ניקוז וחלחול, מערכות טכניות והעמדת המבנים, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, מבואת הכניסה, חדרי מדרגות, חומרי בנין וחומרי גמר וכד', פיתוח במפלס הקרקע, גינון, נטיעות עצים, ריהוט חוץ, מתקנים הנדסיים וטכניים, אמצעי הצללה, פיתוח מדרכות וכד'.</p> <p>ב. היוועצות עם המשדד להגנת הסביבה לנושא הקרינה, אקוסטיקה, אוורור מנדפים רפואיים ו/או איכות אוויר, דרישות בשלב הביצוע.</p> <p>ג. מימוש זכויות: היתרי בניה יינתנו בתנאי מימוש של 80% לפחות מזכויות הבניה.</p> <p>ד. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה, תאורה טבעית, אוורור, מחזור פסולת וכד', על פי ההנחיות העירוניות התקפות לאותה עת.</p> <p>ה. יש להציג 20% גינון בחלקה, השלמה של אחוזי הגינון תתאפשר בקירות ורטיקאלים.</p> <p>ו. תחילת ביצוע עבודות להקמת בריכת איגום.</p>

<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, חיבור לרשת המים, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה העתקת תשתיות וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הגורם המוסמך.</p> <p>ב. התשתיות בתחום התוכנית תהיינה תת-קרקעיות.</p>

<b>6.7</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	<p>עפ"י סעיף 69 (12) יישא כל בעל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה וביצועה ובהתאם לסעיף 265א לחוק</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע התכנית כ-15 שנה.